

## **Dossier Center Parcs (visible sur le site internet du Conseil Général de la Vienne)**

Lien : <http://www.lavienne86.fr/167-center-parcs.htm>

- Center Parcs
- économie
- emploi
- environnement
- tourisme

En 2015, le 5e Center Parcs en France ouvrira ses portes dans la Vienne, sur les communes des Trois- Moutiers et de Morton.

Projet remarquable à l'image du Futuroscope dans les années 80, celui du Center Parcs allie tourisme de qualité, dynamisme économique et développement durable. Au-delà d'un chantier hors norme et de ses opportunités économiques, le "Center Parcs Vienne Grand Ouest le domaine du bois aux daims" sera le 2e poumon économique de la Vienne.

## **Claude Bertaud, Président du Conseil Départemental de la Vienne**

*"Après le Futuroscope, le Center Parcs va insuffler une nouvelle dynamique de la Vienne grâce à la mobilisation de tous. Une excellente chose pour le département !"*

Claude Bertaud, Président du Conseil Départemental de la Vienne  
Août 2010

En 2010, le groupe "Pierre & Vacances Center Parcs" annonce son choix d'implanter le prochain Center Parcs dans le Nord de la Vienne. Ce territoire présente les qualités pour le centre de loisirs :

- une surface arborée de 264 hectares, dans le Bois de la Mothe Chandénier, sur les communes des Trois-Moutiers (163 ha) et de Morton (101 ha), actuelle propriété de la Caisse des Dépôts et Consignations
- une étendue d'eau
- les gares TGV Poitiers, Châtelleraut et Saumur, ainsi que l'aéroport de Poitiers-Biard

La proximité d'un patrimoine touristique exceptionnel - le Futuroscope, les Châteaux de la Loire et le Puy du Fou - décide l'opérateur vers des choix nouveaux : l'ouverture du Centre sur l'extérieur et une synergie à créer avec les sites touristiques.



## Une identité forte : l'animal au cœur de la nature

Le Center Parcs de la Vienne sera particulier. En plus de la ferme proposée aux enfants, le parc sera aménagé de sorte à favoriser l'observation respectueuse de la faune locale. Cette spécificité sera inscrite, dès le début, dans le nom même du projet : "Center Parcs Vienne Grand Ouest le domaine du bois aux daims".

Ce choix particulier reflète la forte volonté de Pierre et Vacances et des partenaires institutionnels de réaliser un grand projet touristique exemplaire et innovant en matière de développement durable : éco-conception des bâtiments, respect de la biodiversité, management environnemental du chantier et responsabilité sociale de l'entreprise.

## Le projet touristique

4 Center Parcs existent aujourd'hui en France (Eure, Loir et Cher, Aisne, Moselle).

**Caractéristiques du "Center Parcs Vienne Grand Ouest le domaine du bois aux daims"**  
:

- Une capacité de 4 500 touristes
- 1,1 million de nuitées
- Taux d'occupation annuel prévu : 85%

**Les équipements :**

- 800 cottages bois HQE de 50 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup>, constructions en bois conçues par l'[architecte Jean de Gastines](#)
- 20 maisons dans les arbres pour 4 à 6 personnes
- un centre village de 26 000m<sup>2</sup> au cœur du site : espace aqua-ludique, spa, restaurants, commerces, espaces de jeux, ferme pour les enfants, équipements sportifs, espaces de réunion

- un cœur animalier
- des services
- des parkings décentralisés pour favoriser les déplacements "propres" sur le site

Le projet de la Vienne comprendra également une maison du terroir, vitrine du patrimoine naturel, culturel et gastronomique de la Vienne.

## **Le partenariat public - privé**

Le Conseil Départemental s'est largement impliqué pour que "Pierre & Vacances SA" arrête son choix sur le département de la Vienne.

Il poursuit son engagement dans le projet et son exploitation, au sein d'une Société Anonyme d'Économie Mixte Locale (SAEML), en tant qu'actionnaire majoritaire : 21,3 millions d'euros en apport au capital, dégagés de la cession de parts Futuroscope en 2011 et 1 million d'euros de subventions publiques.



Crédits photos : DR PVCP

## **La SAEML du Bois de la Mothe Chandenier**

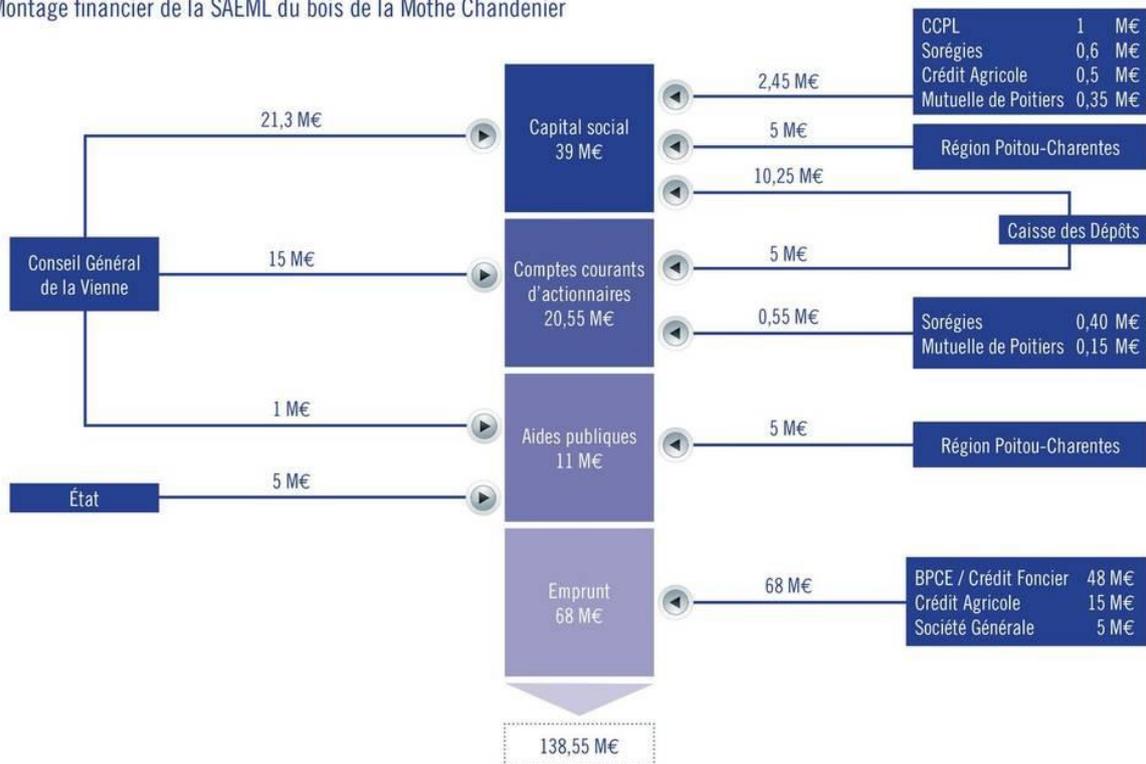
La SAEML du Bois de la Mothe Chandenier rassemble les partenaires publics et privés engagés dans le projet :

- Le Département de la Vienne
- La Région Poitou-Charentes
- La Communauté de Communes du Pays Loudunais
- La Caisse des Dépôts et Consignations

- La Sorégies
- Le Crédit Agricole
- La Mutuelle de Poitiers

### Center Parcs

Montage financier de la SAEML du bois de la Mothe Chandener



Dotée d'un capital social de 39 millions d'euros, elle a pour vocation à assurer le financement des équipements collectifs (130 M€ HT), tel que l'Aqua Mundo, lieu emblématique des Centers Parcs.

En complément des aides publiques et de son capital, la SAEML a recours à un prêt bancaire de 68 millions d'euros d'une durée de 22 ans et 6 mois.

La SAEML récupérera sa mise de fonds grâce au loyer pour les équipements versé par le groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Aux côtés du Département interviennent également l'État (avec une enveloppe de 5 millions d'euros de subvention au profit de la SAEML) et la Région Poitou-Charentes pour un montant global de 13 millions d'euros :

- 5 millions d'euros de participation à la SAEML
- 5 millions d'euros au titre d'une subvention à la SAEML

- 3 millions d'euros au titre de ses politiques économiques et environnementales

### **La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

Le 15 mai 2013, Pierre & Vacances SA et la SAEML signent le contrat de vente en VEFA des équipements collectifs. Cette signature marque une nouvelle étape dans la construction du projet, celle de l'entrée dans la phase opérationnelle avec le début des travaux.

Très important, le contrat de la VEFA présente la définition technique et financière de l'opération dans son détail, comme la vente des terrains, la désignation des bâtiments et des équipements de loisirs... La livraison doit intervenir dans un délai maximum de 30 mois à compter du 15 mai 2013.



## **Le projet économique**

Qualifié de nouveau poumon de la Vienne pour les années à venir, avec le Futuroscope, le projet présente des atouts quantifiés, au vu de l'expérience des Center Parcs français : 300 millions d'euros d'investissement, dont 200 millions de travaux, 2 millions d'heures travaillées sur la durée du chantier.

Sur le long terme, le Département escompte un important retour économique, comme en Moselle où le Center Parcs des Trois Forêts dépense 10 millions d'euros par an, dont 70% de façon locale.

### **Les marchés**

Le chantier concerne la voirie et les réseaux divers, les équipements, les espaces verts, les aménagements et les cottages. Dès l'origine du projet, Pierre et Vacances SA s'était engagé à travailler avec les acteurs économiques de la Vienne.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne et les acteurs locaux se sont donc mobilisés pour informer et organiser les entreprises locales en groupements. Ces groupements ont permis aux entrepreneurs de la Vienne de mieux positionner leur offre, remportant ainsi plus de 70 % des marchés relatifs aux VRD et aux cottages.

## **L'emploi local**

Favoriser l'emploi est la priorité des partenaires du projet. L'objectif du Département de la Vienne et du groupe touristique est de pourvoir 85% des emplois de façon locale et 65% par des demandeurs d'emploi.

- entre 600 et 1 000 emplois pour les travaux, selon les périodes (2012 - 2015)
- 600 emplois directs pour l'exploitation du domaine, 80% de contrats en CDI, 65% en contrats temps plein, dans les secteurs suivants :
- maintenance et ménage
- restauration
- loisirs
- accueil et administration
- boutiques
- des centaines d'emplois indirects et induits

Afin de satisfaire aux besoins des entreprises et des demandeurs d'emploi, une plateforme commune est créée. Organisée par thématiques menées par des groupes de travail, elle implique les chefs de file suivants :

- Pôle Emploi (chef de file emploi)
- le Département (insertion)
- la Région (formation)
- la Communauté de Communes du Pays Loudunais (logement)
- l'Agence Touristique de la Vienne (hébergement et restauration)

### **2014, les recrutements**

Plus de 40 métiers sont ouverts au recrutement de centaines d'emplois. Ces offres seront publiées sur le site [emploi86.com](http://emploi86.com), un service du Département de la Vienne.

Les recrutements pour le centre se font par le Groupe Pierre et Vacances, en partenariat avec les acteurs de l'emploi de la Vienne.

**Bruno Guth, Directeur du Center Parcs Vienne Grand Ouest**

Depuis 2010, Bruno Gutha occupé les fonctions de Directeur de Site du village club Pierre & Vacances à Belle Dune avant de rejoindre de nouveau Center Parcs en tant que Directeur des Projets Opérationnels France. Ces 18 derniers mois, il a pour mission principale la préparation de l'ouverture du Domaine Bois aux Daims prévue à l'été 2015.

## **Le projet environnemental**

Le projet s'inscrit dans le respect des engagements des Grenelles de l'environnement I et II et de la politique "développement durable" du Département de la Vienne.



### **Engagement de Pierre et Vacances SA dans 6 domaines fondamentaux**

- Les énergies : anticipation sur les exigences de la réglementation RT 2012, niveau de performance BBC, utilisation des ressources énergétiques locales et d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ampoules économiques généralisées, équipements domestiques économes classe A...)
- L'eau : objectif d'un niveau de consommation par usager inférieure à la moyenne nationale qui varie entre 1,12 et 0,26m<sup>3</sup>/jour (selon les régions)
- Les déplacements : promotion des activités pédestres, du vélo, mise à disposition de véhicules électriques...
- Les déchets
- La biodiversité pour la protection des espèces protégées recensées, de la faune et la flore locales
- Le management environnemental (certification NF Bâtiments tertiaires - démarche HQE Hôtellerie en phase conception et construction, certification ISO 14 001 de l'exploitation...) et la responsabilité sociale et sociétale

Jusqu'en 2015, le chantier sera conduit selon une "charte chantier vert" pour un chantier à faible nuisance.

## **Une unité de méthanisation**

Après études thermiques, le choix du chauffage au gaz de l'ensemble du Parc a été retenu. Le réseau sera principalement alimenté par la production de biogaz issu d'une usine de méthanisation construite sur place, un projet porté par SERGIES. Outre la dynamique "développement durable" de cette solution, l'unité de méthanisation favorisera le développement des activités agricoles.

## **La biodiversité**

L'implantation du site et l'intégration des activités dans le "milieu naturel" est le concept même des Center Parcs. La préservation et la mise en valeur de la biodiversité locale doivent être intégrées dès la conception du projet.

Pierre & Vacances SA s'est rapproché de Vienne Nature et de la LPO Vienne dans le cadre d'un protocole. Ainsi ces deux acteurs sont associés, depuis la conception jusqu'à l'exploitation du parc, au comité de suivi réunissant les principaux acteurs locaux et au plan de gestion écologique du parc intégrant un observatoire de la biodiversité du site.

Le comité de suivi comprend les acteurs locaux : le Département, l'Agence Touristique de la Vienne, le Centre Régional de la Propriété Forestière...

### **Exemples de mesures concrètes :**

- Construction des bâtiments hors des zones sensibles qui hébergent les 2 espèces protégées recensées, le triton crêté et le damier de la Succise (papillon de jour)
- Mise en place de mesures compensatoires : clôture, reboisements, création de nouveaux habitats favorables à la faune d'intérêt patrimonial, amélioration de l'habitat de la faune plus commune...
- Gestion des espaces verts avec l'utilisation de préférence d'essences végétales locales, rustiques et peu invasives

En 2005 "Pierre et Vacances SA" devient partenaire de WWF pour promouvoir un tourisme et une construction durables. Depuis 2008, un plan d'actions fixe les objectifs du groupe dans la construction et l'exploitation des résidences. 3 priorités :

- la lutte contre le changement climatique
- la préservation des ressources
- la politique sociale